

# Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb. v platnom znení  
aj so Zmluvou o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam

medzi zmluvnými stranami :

## 1. KOBRA, spol. s r.o.

Zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica,  
Oddiel : Sro, Vložka číslo : 3108/S  
sídlo : Mikušovská cesta 17, 984 01 Lučenec  
zastúpená Milošom Kelemenom, konateľom  
bankové spojenie: 341452064/0900 vedený v SLSP Lučenec  
IBAN : SK7909000000000341452064  
IČO : 31 639 674  
(ďalej len predávajúci, resp. pre účely záložnej zmluvy aj ako záložný veriteľ)

a

## 2. SPOOL a.s.

Zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica,  
Oddiel : Sa, Vložka číslo : 158/S  
sídlo : Dr. Herza č. 23, 984 01 Lučenec  
zastúpená : Ing. Róbertom Móričom, predsedom predstavenstva  
Ing. Kvetoslavou Dedinskou, podpredsedom predstavenstva  
IČO : 31 586 392  
(ďalej len kupujúci, resp. pre účely záložnej zmluvy ako záložca)

### Čl. I.

#### Predmet zmluvy

1.1 Predávajúci KOBRA, spol. s r.o. je v 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Lučenec, odborom katastrálnym ako :  
- parcely CKN č. 1856/7, o výmere 492 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, zapísanej na LV č. 10793, Okres: Lučenec, Obec: Lučenec, Katastrálne územie: Lučenec,  
- parcely CKN č. 1856/16, o výmere 1783 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, zapísanej na LV č. 10793, Okres: Lučenec, Obec: Lučenec, Katastrálne územie: Lučenec,  
- budovy so súpisným číslom 2924, Veľká hala športová, stojaca na parcele CKN č. 1856/7 o výmere 492 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría a na parcele CKN 1856/16, o výmere 1783 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, zapísanej na LV č. 10793, Okres: Lučenec, Obec: Lučenec, Katastrálne územie : Lučenec

1.2 Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do výlučného vlastníctva (v 1/1-ine) nehnuteľnosti popísané v bode 1.1 za účelom prevádzkovania kupovaných nehnuteľností ako haly, ktorú je možné podľa jej účelového určenia využiť ako budovu pre šport a rekreačné účely.

Zmluvné strany berú na vedomie, že stavba - budova špecifikovaná v bode 1.1 tohto článku bola v minulosti evidovaná ako dve stavby - a to budova so súpisným číslom 2924, Malé pavilóny stojaca na parcele CKN č. 1856/7 a budova so súpisným číslom 2924, Veľké pavilóny stojacej na parcele CKN č. 1856/16, pričom v zmysle záznamu vykonaného Okresným úradom Lučenec, odborom katastrálnom pod Z 1846/14 boli tieto dve stavby zapísané Okresným úradom Lučenec, odborom katastrálnom zapísané ako jedna stavba, pretože budovy Malé pavilóny a Veľké pavilóny v skutočnosti tvoria jednu stavbu - halu, ktorej užívanie bolo povolené kolaudačnými rozhodnutiami Okresného úradu v Lučenci - odboru životného prostredia číslo F-2000/00808 zo dňa 29.03.2000 a číslo F-2000/1888 zo dňa 27.07.2000.

### Čl. II.

#### Kúpna cena

2.1 Kúpna cena za predmet zmluvy predstavuje 707.500,- € + DPH 141.500,- €, spolu za všetky odkupované nehnuteľnosti, t.j. 849.000,- € (slovom Osemstošesťdesiat tisíc štyristo eur).

2.2 Kupujúci je povinný uhradiť kúpnu cenu na účet predávajúceho v nasledovných splátkach :

- prvá splátka v sume 343.500,- € + DPH 141.500,- € do 4 (štyroch) mesiacov odo dňa podpisu tejto zmluvy
- druhá splátka v sume 122.000,- € do 1.3.2015
- tretia splátka v sume 122.000,- € do 1.3.2016
- štvrtá splátka v sume 120.000,- € do 1.3.2017.

Kúpna cena sa považuje za uhradenú dňom uhradenia poslednej splátky kúpnej ceny na účet predávajúceho.

2.3 Termín úhrady jednotlivých splátok počnúc rokom 2015 uvedených v bode 2.2 je možné zo strany kupujúceho posunúť bez uplatnenia sankcií, resp. iných práv zo strany predávajúceho najviac o tri mesiace výlučne z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov kupujúceho, ktorý vznikne nesplnením zmluvného záväzku

vyplývajúceho zo zmluvy, ktorou si kupujúci finančne prostriedky na kúpu predmetnej nehnuteľnosti zabezpečil. Kupujúci je uplatnenie práva na posunutie úhrady splátok povinný oznámiť predávajúcemu najneskôr do 30 dní pred dňom dojednanej splatnosti, inak mu právo zaniká.

### Čl. III.

#### Ďalšie zmluvné dojednania

**3.1** Kupujúci nadobúda vlastnícke právo k predmetu zmluvy dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva z tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

**3.2** Náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v lehote uvedenej v § 32 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov uhradí kupujúci.

**3.3** Návrh na vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy do katastra nehnuteľností na Správu katastra Lučenec podá kupujúci po úhrade prvej splátky kúpnej ceny uvedenej v čl. II bode 2.2. tejto zmluvy a prevzatí predmetu kúpy.

**3.4** Predávajúci vyhlasuje, že predmet zmluvy predáva v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s účelom špecifikovaným v čl. I bod 1.2 tejto zmluvy.

**3.5** V budove citovanej v bode 1.1 článku I. tejto zmluvy bude zabezpečená jej technická spôsobilosť na účel pre ktorý ju kupujúci kupuje a to nasledovnými činnosťami a opravami:

- Budú opravené poškodené deliace priečky a chýbajúce časti rozobraté od stropov, oddeľujúce priestory susedných vlastníkov (PANORAMA, boxeristi)
- Opravy vnútorných povrchov – budú obité a opravené poškodené vnútorné omietky v celom objekte v rozsahu cca 30%
- Podľa požiadaviek statického posudku č.1208002 zo dňa 07.09.2012 bude posilnená oceľová konštrukcia strechy – stropu, zároveň budú doplnené chýbajúce časti OK
- Výplne otvorov vonkajšie z južnej strany (námestie) budú vymenené otváracie časti okien za nové, zvyšok OK bude doplnený a zateplený sadrokartónom a zateplovacím systémom + oprava a zateplenie brány z haly
- Budú opravené – vymenené poškodené vnútorné dvere vrátane kľučiek
- Budú vykonané maľby stien, stropov + potrebné nátery oceľových konštrukcií a celej OK haly
- Bude opravená – sfunkčnená palubovka v rozsahu potrebnom pre prevádzkovanie športov na požadovanej úrovni
- Opravená strecha – zateplená PPS 10cm + nová PVC fólia Dachplan hr. 1,5mm vrátane detailov – komplet
- Vzduchotechnika – bude sprevádzkovaná v plnom rozsahu, vrátane možnosti dokurovania
- Budú opravené + doplnené rozvody ÚK + vykurovacie telesá – kalorifery, radiátory
- Zdravotechnické inštalácie – budú opravené, doplnené a vymenené rozvody vody a kanalizácie v potrebnom rozsahu pre užívanie objektu
- Elektroinštalácia – budú opravené jestvujúce rozvody + doplnené chýbajúce časti – osvetľovacie telesá, spínače, zásuvky – bude realizovaný nový bleskozvod
- Bude doplnená chýbajúca výzbroj hydrantov + hasiace prístroje
- Budú sfunkčnené informačné tabule
- Opravená a zateplená fasáda od námestia a úradu práce
- Budú opravené a doplnené keramické dlažby a obklady
- Budú opravené tribúny – z časti výmena drevených lavičiek za plastové sedačky
- Doplňa sa chýbajúce stropy v miestnostiach
- V rámci napojenia budovy na energetické zdroje sa urobí odpojenie od centrálného zdroja, vyhotoví sa nová plynová prípojka vrátane vlastnej kotelne
- Vyhotoví sa nová prípojka vody s vlastnou vodomernou šachtou
- Zrekonštruje sa elektrická prípojka – prívod

a to tak, aby kupovaná budova mala vykonanými činnosťami a opravami zabezpečenú funkčnosť všetkých systémov (elektroinštalčných, vodovodných, kanalizačných, vykurovacích, vzduchotechnických, atď. ...) nevyhnutných pre jej riadnu prevádzku vrátane dodania revíznych správ, odborných prehľadok, tlakových skúšok, resp. iných dokladov vyžadovaných právnymi predpismi platnými v čase uzavretia zmluvy pre riadne užívanie týchto systémov pre kupujúceho a aby vykonanými činnosťami a opravami boli priestory budovy vybavené, resp. dovybavené predmetmi a označeniami potrebnými z hľadiska požiarnej ochrany, hygienických a bezpečnostných predpisov.

**3.6** Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom účelu na ktorý kupujúci v zmysle bodu 1.2 článku I. tejto zmluvy nehnuteľnosti kupuje najneskôr do 4 (štyroch) mesiacov odo dňa podpisu tejto zmluvy. Kupujúci do práva užívania predmetu zmluvy vstúpi dňom odovzdania predmetu zmluvy na základe odovzdávacieho konania, ktorého výsledkom bude spísanie odovzdávacieho protokolu. Predávajúci vyzve kupujúceho k odovzdávaniu predmetu 5 (päť) pracovných dní pred odovzdaním a spoločne s výzvou zároveň

doručí kupujúcemu všetky doklady podľa bodu 3.5 tohto článku, doklady o pripojení k sieťam dodávateľov energií, certifikáty, záručné listy, resp. iné doklady týkajúce sa všetkých zariadení, ktoré v budovách obstaral predávajúci.

**3.7** V prípade nesplnenia povinností predávajúceho uvedených v bodoch 3.5 a 3.6, ktoré zabránia využívaniu nehnuteľnosti na účel pre ktorý kupujúci nehnuteľnosti kupuje, nie je kupujúci povinný prevziať predmet kúpy a je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Do času odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy nie je kupujúci povinný splniť svoju povinnosť uhradiť prvú splátku kúpnej ceny podľa čl. II bodu 2.2. tejto zmluvy.

**3.8** V prípade zistenia technických nedostatkov na vykonaných opravách a zariadeniach zabezpečených predávajúcim citovaným v bode 3.5 tejto zmluvy po prevzatí nehnuteľnosti, na ktoré nebude možné uplatniť záruku pre vady, ktoré zapríčinil predávajúci je kupujúci oprávnený uplatniť od predávajúceho náhradu škody vo výške rovnajúcej sa sume, ktorú musel kupujúci vynaložiť na odstránenie vady. Iné nároky z väd predmetu kúpy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

**3.9.** Predávajúci ubezpečuje kupujúceho, že v čase podávania návrhu na vklad podľa bodu 3.3. tejto zmluvy nebudú na predávaných nehnuteľnostiach viazať žiadne tarchy, záložné práva ani vecné bremená, užívacie práva tretích osôb a že predávané nehnuteľnosti nebudú mať ani iné právne vady. V prípade, že by sa toto ubezpečenie predávajúceho ukázalo ako nepravdivé je kupujúci oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

**3.10.** V prípade odstúpenia od zmluvy sa medzi zmluvnými stranami vykoná vysporiadanie v zmysle zákona, pri ktorom sa zohľadní aj obvyklá hodnota za užívanie predmetu kúpy za obdobie od prevzatia predmetu kúpy kupujúcim do času odstúpenia od zmluvy.

**3.11** Túto kúpnu zmluvu a jej uzavretie schválilo Mestské zastupiteľstvo v Lučenci uznesením č. 69/2014 zo dňa 29.04.2014.

#### **ČI IV.**

##### **Záložné právo**

- 4.1** Záložca ako kupujúci nadobudne vkladom do katastra nehnuteľností vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I. bode 1.1. tejto zmluvy.
- 4.2** Záložca a záložný veriteľ sa dohodli na zabezpečení pohľadávky záložného veriteľa na zaplatenie časti kúpnej ceny vo výške najviac 364.000,- € podľa čl. II. bodu 2.2. písmeno b), c) a d) tejto zmluvy zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré nadobudne záložca vkladom vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy uvedené v čl. I. bode 1.1, tejto zmluvy.
- 4.3** Záložca a záložný veriteľ sa teda dohodli, že na účely zabezpečenia všetkých pohľadávok špecifikovaných v bode 4.2. tejto zmluvy záložca dáva do zálohu všetky nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. bode 1.1, tejto zmluvy, ktoré nadobudne do vlastníctva a zriaďuje tým záložné právo záložného veriteľa ku všetkým nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I. bode 1.1, tejto zmluvy. Záložný veriteľ toto záložné právo ku všetkým nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I. bode 1.1, tejto zmluvy prijíma.
- 4.4** Záložné právo zanikne zaplatením zabezpečovanej pohľadávky o čom je povinný záložný veriteľ vystaviť záložcovi bez zbytočného odkladu potvrdenie, najneskôr do 3 dní od jeho zániku.

#### **ČI. V.**

##### **Záverečné ustanovenia**

**5.1** Táto Kúpna zmluva aj so Zmluvou o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam môže byť menená alebo doplnená výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

**5.2** Zmluvami neupravené otázky sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

**5.3** Ak niektoré ustanovenia tejto Kúpnej zmluvy a Zmluvy o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam nie sú celkom alebo z časti účinné, alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

**5.4** Kúpna zmluva aj so Zmluvou o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, každý rovnopis má platnosť originálu predávajúci obdrží jedno vyhotovenie, kupujúci tri vyhotovenia a dve vyhotovenia budú tvoriť prílohu návrhu na vklad.

**5.5** Kúpna zmluva aj so Zmluvou o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (v zmysle § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení)

**5.6** Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Kúpnu zmluvu aj so Zmluvou o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam pred jej podpisom prečítali, že zmluvy boli uzavreté po ich vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

5.7 Kupujúci súhlasí so zverejnením jeho osobných údajov uvedených v tejto Kúpnej zmluve aj so Zmluvou o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam (v zmysle § 5a) Zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení).

V Lučenci, dňa ..... 19 JÚN 2014

Predávajúci a zároveň aj záložný veriteľ:  
**KOBRA, spol. s r.o.**

Miloš Kelemen,  
konateľ s.r.o.

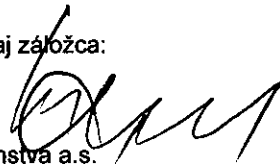


25 JÚN 2014

V Lučenci, dňa .....

Kupujúci a zároveň aj záložca:  
**SPOOL a.s.**

Ing. Róbert Móric,  
predseda predstavenstva a.s.



Ing. Kvetoslava Dedinská  
podpredseda predstavenstva a.s.



**SPOOL, a.s.** ④  
Dr. Herza 23  
984 01 Lučenec